

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90556 Cadolzburg, Untere Leitenstraße 24a
Objektart	Wohngrundstück, Größe 411 m ²
Bebauung	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte), Garage Wohnfläche ca. 162 m ²

Verkehrswert	430.000 €
---------------------	------------------

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	19.03.2026
Auftraggeber	Amtsgericht Fürth
Aktenzeichen	2 K 82/25
Gutachten vom	09.06.2026

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

SACHVERSTÄNDIGER

Philip Lang	0911 240 332 21
Arminiusstraße 2	lang@voelkel-lang.de
90402 Nürnberg	www.voelkel-lang.de

Lage

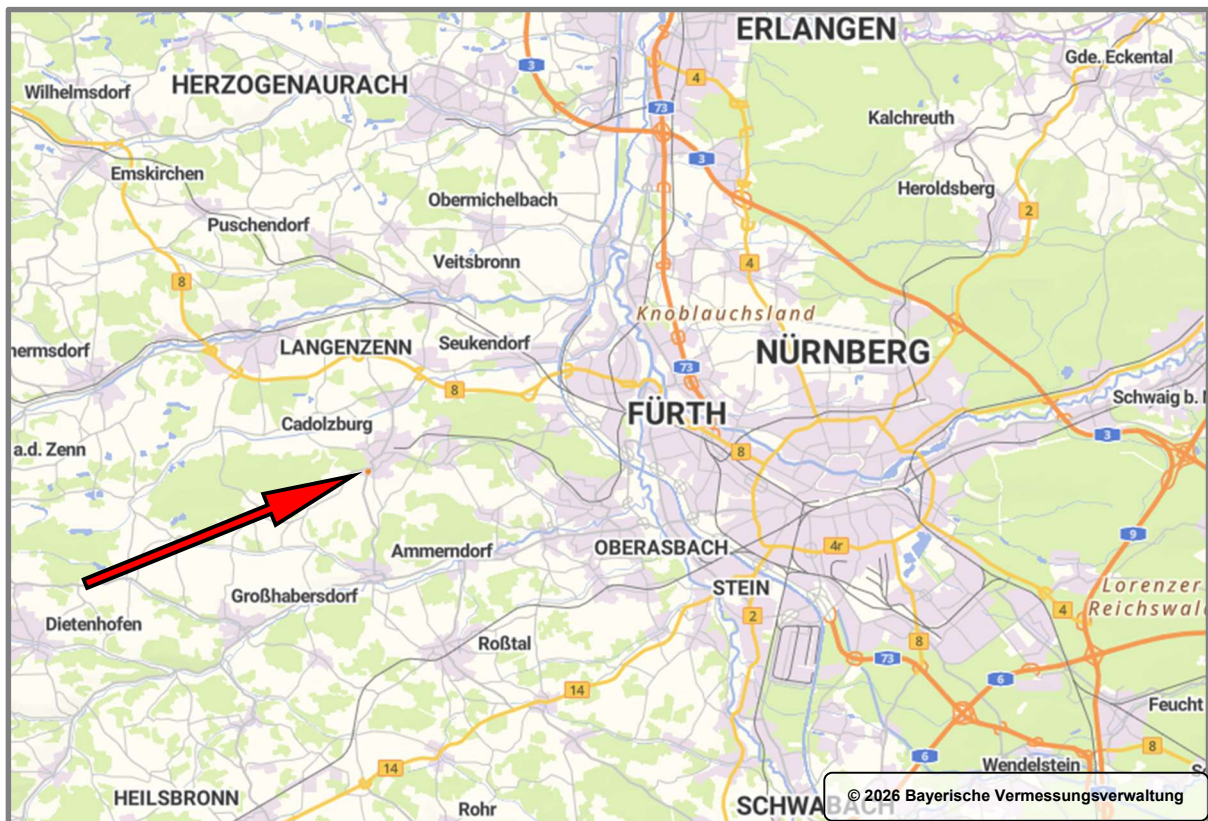
Makrolage

Die mittelfränkische Marktgemeinde Cadolzburg liegt im Landkreis Fürth und hat mit ihren 16 Ortsteilen aktuell ca. 11.300 Einwohner.

Nürnberg liegt ca. 27 km südöstlich, Erlangen ca. 30 km nordöstlich und Fürth ca. 13 km östlich von Cadolzburg.

Die Gemeinde verfügt über Kindergärten, zwei Grundschulen und eine Mittelschule und ist mit allen versorgungsrelevanten Einrichtungen ausgestattet. Weiterführende Schulen befinden sich in Langenzenn, Oberasbach und Fürth.

Am Ort befinden sich mehrere Allgemein- und Fachärzte, Zahnärzte, Tierärzte und Apotheken. Cadolzburg ist über die Bundesstraße 8, welche zwischen Fürth und Langenzenn autobahnähnlich ausgebaut ist, an die Stadt Fürth angebunden. Weiterhin besteht eine S-Bahnverbindung über Zirndorf nach Fürth.



Mikrolage

Kleinräumige Lage

Das Grundstück befindet sich im südlichen Bereich des Hauptortes der Marktgemeinde Cadolzburg, ca. 1,1 km südwestlich des Rathauses, in einem Wohngebiet.

Straße und Parkplatzsituation

Das Grundstück liegt, an der Unteren Leitenstraße, einer Stichstraße ohne Durchgangsverkehr, welche sich im Bereich des Bewertungsgrundstücks als Wendehammer, asphaltiert, mit einseitigem Bürgersteig und einseitiger Straßenbeleuchtung darstellt. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum nur in geringer Anzahl vorhanden.

Areal und Umgebungsbebauung

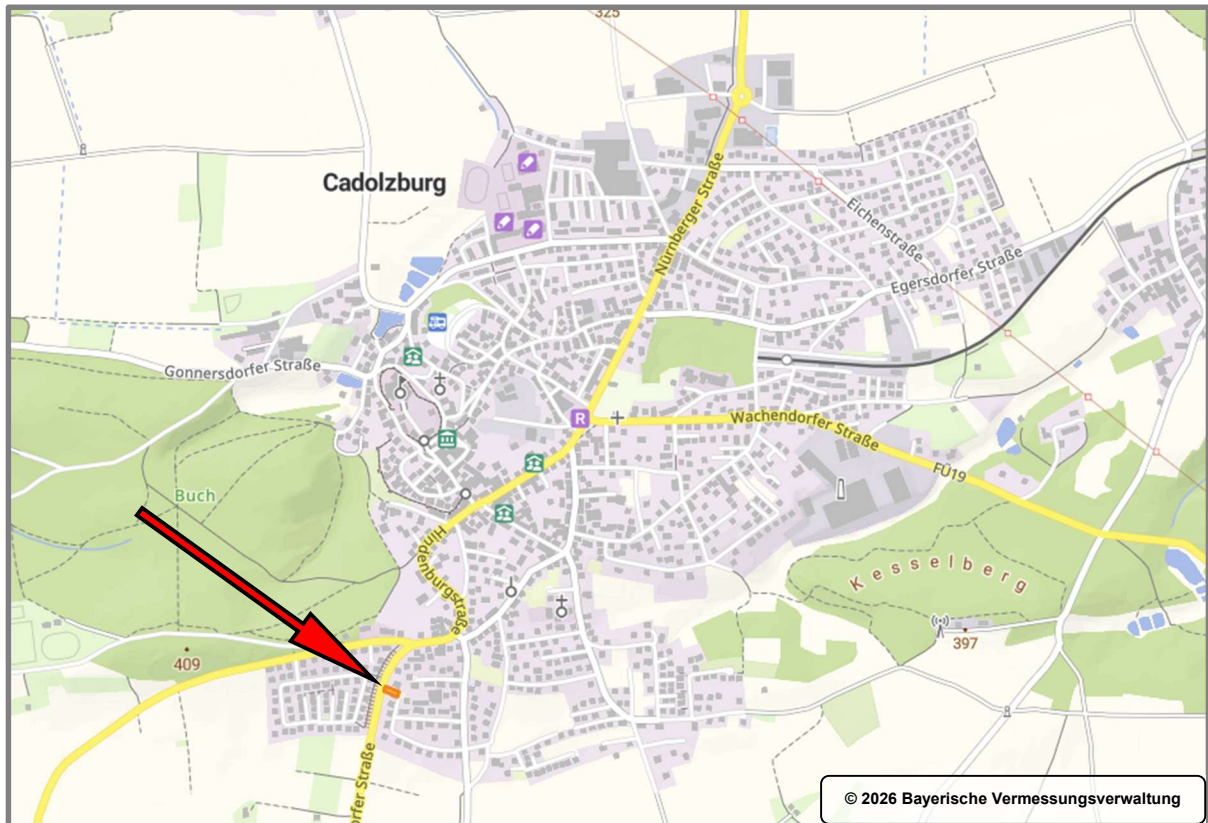
Das Areal präsentiert sich leicht hanglagig und fällt von Norden nach Süden hin ab. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern dar.

Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Hauptort der Marktgemeinde Cadolzburg vorhanden, ebenso Ärzte, Zahnärzte, Kindergärten sowie eine Grundschule und eine Mittelschule. Das nächstgelegene Krankenhaus ist das Klinikum Fürth in ca. 12 km Entfernung.

Verkehrsanbindung

Die Entfernung zur Anschlussstelle Seukendorf der B8 beträgt ca. 4,5 km, zur Südwesttangente ca. 9,0 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Regionalbahn RB11 sowie über Buslinien erreicht werden. Der Bahnhof Cadolzburg ist ca. 1,8 km nordöstlich des Bewertungsgrundstücks positioniert. Die Bushaltestelle „Cadolzburg, Aussichtsturm“ der Buslinien 112, 118, 126, 136 und 152 liegt ca. 600 m nordöstlich.



Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Hauptort der Marktgemeinde Cadolzburg, in einem Wohngebiet.

Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum nur in geringer Anzahl vorhanden.

Die Nahversorgung ist durchschnittlich.

Die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr ist mit überwiegend mittel einzustufen.

Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel zu bewerten.

Grundstück

Grundstücksbeschreibung, Wohngrundstück, Flurstück Nr. 598/15

Grundstücksgröße gemäß Grundbuch:	411 m ²
Grundstückszuschnitt:	Das Grundstück hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan.
Breite an der Straßenfront ca.:	rd. 11 m (zur Unteren Leitenstraße)
Mittlere Breite ca.:	rd. 11 m (Nordost-/Südwestrichtung)
Mittlere Tiefe ca.:	rd. 36 m (Nordwest-/Südostrichtung)
Grundstückstopographie:	überwiegend eben
Höhenlage zur Straße:	auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße
Grundstücksausrichtung:	Die Freiflächen sind überwiegend nach Westen bzw. Nordwesten ausgerichtet.

Angrenzungen/Erschließung

Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an die Untere Leitenstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Westseite grenzt es an die Ammerndorfer Straße. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Bebauung

Auf dem Grundstück ist ein Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte), nördlich angebaut an das Gebäude auf dem südlichen Nachbargrundstück und eine an das Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) nördlich angebaute Einzelgarage errichtet.

Zufahrt/Zuwegung

Das Grundstück wird an seiner Nordostecke von Osten aus offen befahren. Die nachfolgende Zufahrt zur Garage hin ist augenscheinlich mit Zementverbundsteinen gepflastert.

Die Zuwegung erfolgt von der Unteren Leitenstraße aus, an der Ostseite des Grundstücks, über eine Holzjägerzauntür zwischen Waschbetonpfosten. Im linken Waschbetonpfosten sind zwei Briefkästen integriert; zusätzlich ist auf dem Pfosten eine Zeitungsrolle montiert.

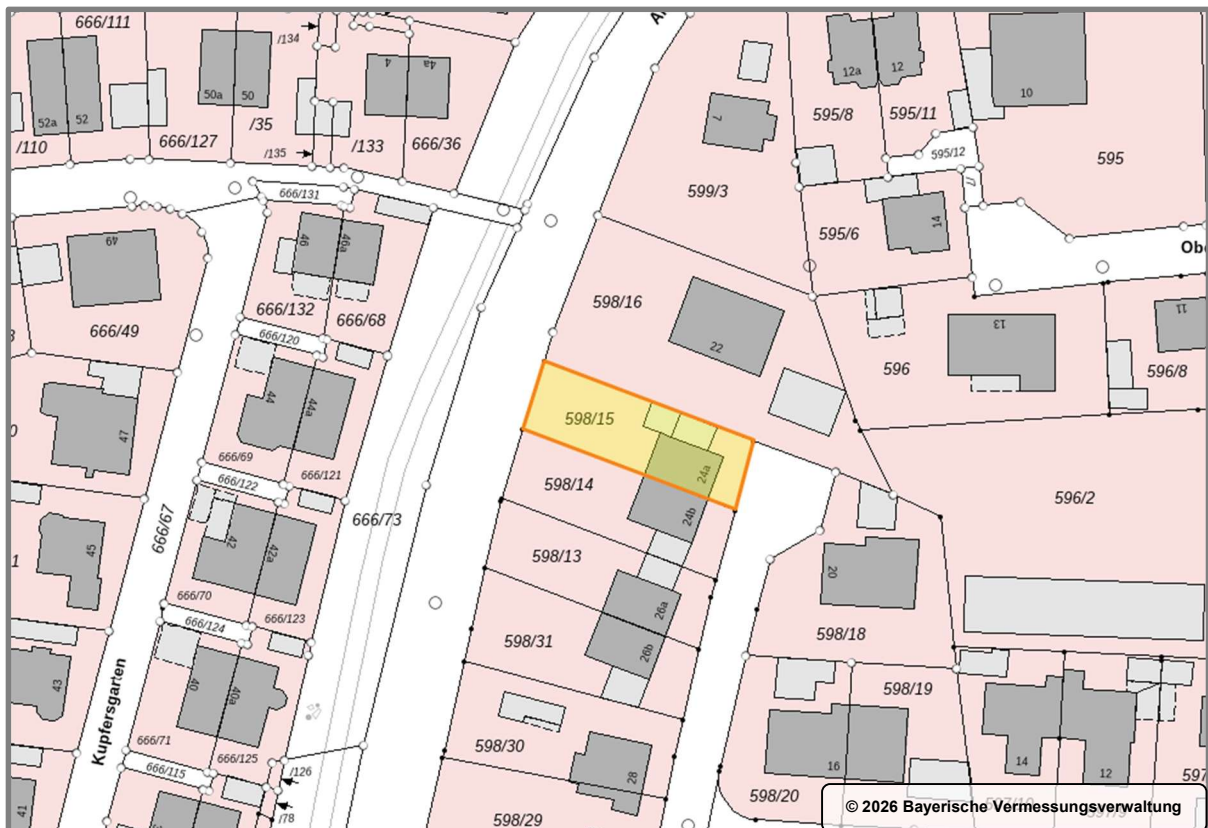
Einfriedung

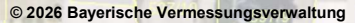
Die Einfriedung nach Osten erfolgt über eine Holzjägerzauntür zwischen Waschbetonpfosten sowie Waschbetonsockel in geringer Höhe; im Übrigen ist das Grundstück nach Osten hin offen gestaltet. Nach Norden ist das Grundstück im Zufahrtsbereich über einen Holzjägerzaun, anschließend durch die Garage in Grenzbebauung und abschließend im Bereich der westlichen/nordwestlichen Freiflächen über einen Maschendrahtzaun eingefriedet.

Nach Westen erfolgt die Einfriedung über einen Maschendrahtzaun und das davorliegende Busch- und Pflanzwerk. Nach Süden ist das Grundstück im Bereich der westlichen/nordwestlichen Freiflächen über einen Maschendrahtzaun, anschließend durch das Wohnhaus in Grenzbebauung und abschließend im Bereich des östlichen Vorgartens erneut über einen Maschendrahtzaun eingefriedet.

Freiflächengestaltung

Die Freiflächen sind überwiegend nach Westen bzw. Nordwesten ausgerichtet, im östlichen Grundstücksbereich ist ein kleiner Vorgarten sowie die Zufahrt zur Garage vorhanden. Der Vorgarten besteht überwiegend aus Erdflächen und ist mit etwas Busch- und Pflanzwerk begrünt. Der Fußweg zum Hauseingang ist mit Waschbetonplatten belegt. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung war im Bereich rechtsseitig des Fußwegs das Erdreich teilweise ausgehoben. Hier ist zudem eine kleine Natursteinmauer vorhanden, die den Bereich nach Norden und Osten hin abgrenzt. Die westlichen/nordwestlichen Freiflächen sind überwiegend mit Rasen begrünt, entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze teilweise mit Busch- und Pflanzwerk, sowie mittig in der Rasenfläche mit einem Baum ausgeführt. An der westlichen Traufseite des Wohnhauses ist eine Terrasse vorhanden. Der Fußboden ist mit Waschbetonplatten belegt. Westlich der Terrasse befindet sich außerdem ein mit Natursteinpflaster ausgeführter Fußweg, der nach Norden über eine kleine Rampe zu einer weiteren terrassierten Fläche führt, welche ebenfalls mit Natursteinpflaster versehen ist. Im südlichen Bereich der Terrasse, an die westliche Gebäudefassade des Wohnhauses angebaut, befindet sich ein Holzlagerbereich. Die Wände sind als Kunststoff-/Glaselemente ausgeführt, die Unterkonstruktion des Daches besteht aus Holzbalken und die Dachauflage aus Kunststoffwellplatten. Im Bereich der Rasenflächen befindet sich ein weiterer terrassierter Bereich. Der Fußboden ist teilweise mit Gehsteigplatten und weiteren Platten in unterschiedlicher Ausführung belegt. In der nordwestlichen Grundstücksecke befindet sich eine Holzgartenhütte mit Wellblechdach, augenscheinlich älteren Datums und ohne Wertrelevanz.





Beurteilung:

Das Grundstück ist überwiegend eben und hat eine rechteckige Form. Es liegt auf dem Höhenniveau der Unteren Leitenstraße.

Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Zufahrt und Zuwegung von der Unteren Leitenstraße aus gut erreichbar.

Die Freiflächen sind überwiegend nach Westen/Nordwesten hin ausgerichtet und gärtnerisch einfach angelegt. Sie stellen sich augenscheinlich in einem teilweise pflegebedürftigen Zustand dar.

Altlasten sind laut vorliegender Auskunft nicht vorhanden.

Auf dem Grundstück sind keine außergewöhnlichen Umwelteinflüsse, Naturgefahren und Immissionen erkennbar.

Gebäude

Wohnhaus

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Planunterlagen ca. im Jahre 1980 als Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) errichtet und stellt sich mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner Ostseite über ein Waschbetonpodest, sowie eine nachfolgende Haustür in Holz mit Isolierglaseinlagen begangen. Rechtsseitig sind neben der Haustür zwei Klingeln und eine Außenwandleuchte montiert. Der Hauseingang wird durch ein an der Fassade montiertes Vordach, Unterkonstruktion augenscheinlich in Beton, Dachauflage augenscheinlich in verzinktem Stahlblech, vollständig überdeckt.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt zwischen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss über eine halb gewendelte Treppe, Trittstufen in Holz, keine Setzstufen, Geländer in Holz, Zwischenstäbe augenscheinlich als Metallstäbe ausgeführt. Zwischen dem Erd- und Obergeschoss ist wandseitig ein Handlauf in Holz vorhanden.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Laut Bauunterlagen mit einem Vollwärmeschutz aus 4 cm Styropor ausgeführt, verputzt und gestrichen. An der nördlichen Giebelseite, im Bereich des Dachgeschosses sind Verfärbungen an der Fassade erkennbar.
Dach:	Satteldach, laut Bauunterlagen Dachneigung 35°, Firstrichtung Nord/Süd, Eindeckung in Flachdachpfannen, über Dach ist ein gemauerter Kaminkopf erkennbar, auf der westlichen Dachfläche ist eine Sattelitenschüssel montiert, in beiden Dachflächen ist je ein Dachflächenfenster verbaut.
Fenster:	Überwiegend Holzisolierglasfenster mit Kunststoffaußenrollos, aus der Gestehungszeit des Gebäudes. Im Kellergeschoss überwiegend einfach verglaste Kellerfenster im Lichtschacht. Im Dachgeschoss ist pro Dachfläche je ein Holzisolierglasdachflächenfenster vorhanden.
Geschossdecken:	Laut Bauunterlagen Fertigteildecken.

Kellergeschoss

Wird vom Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss aus offen über die Kellertreppe begangen und stellt sich mit Treppenpodest/Flur, Hobbyraum, Kellerraum nach Norden, Waschküche und Heizungsraum dar.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend in Beton, ohne Belag ausgeführt, im Hobbyraum und am Treppenpodest/Flur mit Steinzeug belegt.
Wände:	Überwiegend in Beton gestrichen ausgeführt, am Treppenpodest/Flur verputzt und gestrichen.
Decken:	In Beton gestrichen ausgeführt.
Türen:	Überwiegend Zargen und Blätter in Holzfurnier; Stahltür zum Heizungsraum, zur Waschküche hin offener Durchgang.
Fenster:	Überwiegend einfach verglaste Kellerfenster im Lichtschacht.
Heizungsanlage:	Ölzentralheizung, Wärmetauscher, Fabrikat Viessmann, Typ Vitorondens 200-T, BR2A020, Errichtung 2024, mit nebenstehendem Brauchwasserspeicher und Heizöltank.
Sanitärgegenstände:	Doppel-Ausgussbecken mit Unterschrank und Zweihandmischbatterie in der Waschküche.
Sonstiges:	In der Waschküche ist ein Waschmaschinenanschluss, der Hauswasseranschluss des Gebäudes mit Wasseruhr und Wasserfilter sowie wandseitig zwei Reinigungsklappen für den Kamin vorhanden. Der Hauswasseranschluss wurde laut Auskunft ca. im Jahre 2024, aufgrund vorherigen Defektes durch die Gemeinde erneuert. Im Keller gab es in der Vergangenheit einen Wasserschaden, welcher noch nicht vollständig behoben wurde.

Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Windfang, WC, Garderobe, Küche und Wohn-/Essbereich dar.

Ausstattung

Fußböden:	Im Windfang, in der Garderobe und in der Küche in Naturstein ausgeführt, im WC mit Steinzeug, augenscheinlich aus der Gesteinszeit des Gebäudes belegt, im Wohn-/Essbereich mit Laminat belegt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, in der Küche verputzt und gestrichen und im Bereich der Einbauküche mit Steinzeug belegt, im WC bis auf eine Höhe von ca. 1,70 m mit Steinzeug, augenscheinlich aus der Gesteinszeit des Gebäudes belegt, darüber verputzt und gestrichen.
Decken:	Überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen.
Türen:	Überwiegend Zargen und Blätter in Holz furnier, zur Garderobe hin offener Durchgang.
Fenster und Terrassentür:	Holzisolierglasfenster mit Kunststoffaußenrollos, im Küchenfenster mit Stempel/Bezeichnung: „Schuro-Therm 1 80“, im Wohn-/Essbereich zusätzlich Holzisolierglasfestelement und Holzisolierglasserterrassentür jeweils mit Kunststoffaußenrollo.
Sanitärgegenstände:	Stand-WC mit Druckspüleleitung und kleines Waschbecken mit Zweihandmischbatterie, augenscheinlich aus der Gesteinszeit des Gebäudes.
Sonstiges:	In der Garderobe ist wandseitig ein Zählerkasten vorhanden. In der Küche ist eine Einbauküche mit Elektrogeräten vorhanden, Herd/Ofen Fabrikat: Siemens, Spülmaschine Fabrikat: Miele, älteren Datums und ohne Wertrelevanz. Zudem wurden in der Küche einige Steckdosen erweitert. Da die Arbeiten noch nicht final abgeschlossen sind, befinden sich die Steckdosen sowie teilweise auch die Lichtschalter in einem unfertigen Zustand. Im Wohn-/Essbereich ist ein Kaminofen, laut vorliegender Messbescheinigung vom 14.06.2022 des Bezirksschornsteinfeger, Fabrikat: Caminos, Prestige Jahr der Errichtung: 2020, Nennwärmeleistung: 7 kW vorhanden. Auch im Wohn-/Essbereich befinden sich die Steckdosen sowie teilweise auch die Lichtschalter in einem unfertigen Zustand.

Obergeschoss

Wird vom Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Treppenpodest/Flur, Raum nach Südwesten, Raum nach Nordwesten, Bad/WC, Raum nach Südosten und Raum nach Nordosten dar.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Textil belegt, im Bad/WC mit Steinzeug, augenscheinlich aus der Gestehungszeit des Gebäudes, belegt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad/WC bis auf eine Höhe von ca. 1,80 m mit Steinzeug belegt, augenscheinlich aus der Gestehungszeit des Gebäudes, darüber verputzt und gestrichen.
Decken:	Überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen.
Türen:	Zargen und Blätter in Holzfurnier.
Fenster:	Holzisolierglasfenster mit Kunststoffaußenrollos.
Sanitärgegenstände:	Stand-WC mit Druckspülleitung, zwei Waschbecken mit Einhandmischbatterie, Dusche mit Plastikkabine, Brause und Einhandmischarmatur und Einbaubadewanne mit Brause und Einhandmischarmatur, augenscheinlich aus der Gestehungszeit des Gebäudes.
Sonstiges:	Im Bad/WC gab es laut Auskunft ca. im Jahre 2023 einen Wasserschaden, welcher über die Versicherung reguliert wurde und laut Angaben vollständig behoben ist.

Dachgeschoss

Wird vom Treppenpodest/Flur im Obergeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Treppenpodest/Flur, Raum nach Westen, Raum nach Nordosten und WC dar.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Textil belegt, im Raum nach Westen mit Textil belegt, teilweise lose, im Raum nach Nordosten mit Kork belegt.
Wände und Drenpel:	Überwiegend verputzt und gestrichen, im WC verputzt und gestrichen und im Bereich des Waschbeckens mit Steinzeug, augenscheinlich aus der Gestehungszeit des Gebäudes, belegt.
Schrägen und Decken:	Schrägen überwiegend in Gipskarton, mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Decken überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen.
Türen:	Zargen und Blätter in Holzfurnier, zum Raum nach Westen und zum Raum nach Nordosten jeweils mit Glaseinlage ausgeführt.
Fenster:	Holzisoliertglasfenster mit Kunststoffaußenrollos, im Raum nach Westen und im WC ist zusätzlich je ein Isolierglasdachflächenfenster vorhanden.
Beheizung:	Überwiegend profilierter Flachheizkörper; am Treppenpodest/Flur ohne Beheizung.
Sanitärgegenstände:	Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken mit Einhandmischbatterie, augenscheinlich aus der Gestehungszeit des Gebäudes.
Sonstiges:	Über eine Deckenklappe, welche sich am Treppenpodest/Flur befindet, kann der Spitzboden erreicht werden. Wandseitig ist am Treppenpodest/Flur ein Sicherungskasten vorhanden. Wandseitig im WC sind zwei Reinigungsklappen für den Kamin vorhanden.

Garage

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Planunterlagen ca. im Jahre 1980, gemeinsam mit dem Wohnhaus, errichtet. Es stellt sich eingeschossig, in Massivbauweise, mit Flachdach, Geschossdecke laut Bauunterlagen PS-Plattendecke, Dachhaut mit Kiesschüttung ausgeführt, dar.

Die Garage wird an ihrer Ostseite über ein Sektionaltor mit elektrischem Antrieb, laut Auskunft 2021 eingebaut, befahren. Der Zugang erfolgt an der Westseite über eine einfache Blechtür. Im Inneren ist der Fußboden, die Wände und die Decke augenscheinlich in Beton ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Holzfenster nach Westen. Eine Beheizung ist nicht vorhanden.

Westlich an die Garage angebaut ist ein Unterstand in einfacher Ausführung vorhanden. Die Wände sind mit Holzbalken ausgeführt, die Unterkonstruktion des Daches besteht ebenfalls aus Holzbalken. Das Dach ist als Wellblechdach ausgeführt. Im Inneren ist der Boden mit Waschbetonplatten belegt, die Wände sind zwischen den Holzbalken überwiegend mit Plastikfolien versehen und die Decke ist offen mit Holzbalken ausgeführt. Der Bereich wird zum Zeitpunkt der Ortsbegehung als Lagerfläche genutzt.

Beurteilung:

Die Gebäude wurden ca. im Jahre 1980 als Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Garage in Massivbauweise errichtet.

Die Gebäude stellen sich überwiegend im Status ihrer Gestehungszeit dar. Renovierungen/Modernisierungen wurden in der Vergangenheit nur vereinzelt durchgeführt. Die Ausstattung der Gebäude und der Pflegezustand ist unterdurchschnittlich.

Der energetische Zustand des Wohnhauses ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich einzustufen. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau, insbesondere im Kellergeschoss und im Bereich der Außenanlagen, ist gegeben.

Wohnflächenberechnung	
Erdgeschoss	
Wohnfläche Erdgeschoss	64,55 m ²
Obergeschoss	
Wohnfläche Obergeschoss	57,56 m ²
Dachgeschoss	
Wohnfläche Dachgeschoss	39,86 m ²
Wohnfläche gesamt	161,97 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	162,00 m²

